



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 9 września 2013 r.

Poz. 4928

### UCHWAŁA NR XXX/222/13 RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 28 sierpnia 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wilczków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Żórawina nr XXXV/301/10 z dnia 5 listopada 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wilczków, po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina, uchwalonym przez Radę Gminy Żórawina uchwałą nr XVII/109/2005 z dnia 27 października 2005r., Rada Gminy Żórawina uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

##### Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wilczków, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

4. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na niewystępowanie w obszarze objętym planem granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 3. 1.** Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
- 5) granica strefy A ochrony konserwatorskiej
- 6) granica strefy B ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy OW ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy K ochrony krajobrazu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie, których przebieg nie może ulec zmianie, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie wydzielone liniami rozgraniczającymi, które powinno przeważać na danym terenie;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi wyłącznie uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym; przeznaczenie dopuszczalne może zaistnieć na poszczególnych działkach wyłącznie z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię mierzoną po zewnętrznym obrysie murów budynku;

- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach, okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,0m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury; linie zabudowy nie dotyczą zabudowy istniejącej;
- 7) wysokości - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu przy budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu;
- 8) obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację wewnętrzną, garaże, budynki gospodarcze, małą architekturę, zieleni oraz ogrodzenia, a także budynki gospodarcze i inwentarskie w zabudowie zagrodowej.

**§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej;
- 2) ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, która jest jednoznaczna z obszarem wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 3) ustala się strefę K ochrony krajobrazu;
- 4) ustala się strefę OW ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (ze względu na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych, w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej w granicach jej współczesnego siedliska), która jest jednoznaczna z obszarem wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych.

**2. W strefie A ochrony konserwatorskiej w granicach wskazanych na rysunku planu:**

- 1) zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków:
  - a) kościół filialny Wniebowzięcia NMP (nr rej. A/1251/1051),
  - b) krzyże pokutne przy murze kościelnym (nr rej. 507/457 i 505/455),
- 2) ustala się zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. lokalizacji zabudowy, cmentarza i muru, kompozycji historycznej zieleni, historycznych podziałów własnościowych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych i innych tablic nie związanych z obiektami zlokalizowanymi w strefie.

**3. W strefie B ochrony konserwatorskiej w granicach wskazanych na rysunku planu:**

- 1) zlokalizowane są obiekty wpisane do ewidencji zabytków:
  - a) historyczny układ ruralistyczny wsi,
  - b) cmentarz wraz z kaplicą cmentarną (pd-wsch. część wsi),
  - c) zespół młyna (ul. Główna 2), składający się z:
    - domu mieszkalnego,
    - młyna elektrycznego,
  - d) dom mieszkalny i stodoła (ul. Kopernika 15),
  - e) dom mieszkalny (ul. Kopernika 32),
- 2) zlokalizowane są obiekty kulturowo cenne, inne niż wskazano w pkt 1:
  - a) stacja transformatorowa (ul. Kopernika, teren o symbolu 1E),
  - b) dom mieszkalny i stodoła (ul. Kopernika 8),
- 3) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 i 2, obowiązują ustalenia:

- a) obiekty poddać restauracji, modernizacji technicznej i dostosowanie obecnego lub planowanego przeznaczenia do ich wartości historycznej,
  - b) zachować lub odtworzyć rozplanowanie obiektów, ich bryłę, kształt, geometrię dachu,
  - c) stosować tradycyjne materiały budowlane i kolorystykę elewacji, w tym formy i pokrycia właściwe dla danego obiektu,
  - d) utrzymać i odtworzyć, w sytuacji zniszczenia, historyczny detal architektoniczny,
  - e) chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do odtworzenia w sytuacjach dokonania niekorzystnych zmian,
  - f) zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
  - g) utrzymać i odtworzyć oryginalną stolarkę okienną i drzwiową,
  - h) napowierzchniowe elementy instalacji technicznych oraz elementy reklam dostosować do wartości zabytkowej obiektów,
- 4) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
  - 5) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejącej formy zainwestowania w danym terenie;
  - 6) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, nowe części budynków powinny tworzyć spójną formę z częścią istniejącą;
  - 7) należy dążyć do zharmonizowania nowej i przebudowywanej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału;
  - 8) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do tradycyjnych rozwiązań występujących w zabudowie historycznej wsi w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów, dążyć należy do stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych z zakazem okładzin z tworzyw sztucznych i metalu;
  - 9) nowa zabudowa nie powinna przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
  - 10) obiekty dysharmonizujące i inne elementy zniekształcające założenia historyczne powinny być usunięte lub poddane przebudowie;
  - 11) wyklucza się lokalizację nośników reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem;
  - 12) wyklucza się napowietrzne sieci infrastruktury technicznej;
  - 13) elementy infrastruktury powinny uwzględniać wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
  - 14) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń (tj. silosy, zbiorniki, instalacje technologiczne, itp.) wyłącznie w formie wbudowanej w istniejące lub nowe budynki;
  - 15) ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych;
  - 16) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń – ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg, cieków wodnych; należy zachować i uzupełnić zieleń wysoką, w tym nasadzenia przydrożne.
4. W strefie K ochrony krajobrazu w granicach wskazanych na rysunku planu:
- 1) należy poddać ochronie krajobraz naturalny związany z historycznym założeniem, ochroną form i sposób użytkowania terenów takich jak: rozłogi, układ dróg i miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i form użytkowania;

- 2) należy dążyć do odtworzenia zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, przy jednoczesnym usuwaniu elementów dysharmonizujących;
- 3) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń – ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg, cieków wodnych; należy zachować i uzupełnić zieleń wysoką, w tym nasadzenia przydrożne.

5. W strefie OW ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w granicach wskazanych na rysunku planu:

- 1) zlokalizowane są stanowiska archeologiczne:
  - a) nr 6/109/83-28 AZP (osada kultury lużyckiej - chronologia: V okres epoki brązu),
  - b) nr 18/121/83-28 AZP (osada - chronologia: XIII – XIV wiek),
  - c) nr 19/122/83-28 AZP (osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich - chronologia: XIII – XIV wiek),
  - d) nr 17/120/83-28 AZP (śląd osadnictwa chronologia: pradzieje, śląd osadnictwa - chronologia: wczesne średniowiecze (faza młodsza); osada - chronologia: XIV – XV wiek),
  - e) nr 22/125/83-28 AZP (śląd osadnictwa kultury przeworskiej - chronologia: okres wpływów rzymskich późny; osada - chronologia: XIII – XIV wiek),
- 2) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod zadrzewienia;
- 3) w sytuacji prowadzenia, w obrębie stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zamierzeń inwestycyjnych wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w sytuacji prowadzenia, poza zasięgiem i bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych, inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

#### § 6. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających tereny oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ, 6KDPJ, 7KDPJ, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 1ZC, 2ZC;
- 2) w granicach wszystkich terenów wskazanych w pkt 1 dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni.

#### 2. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się, w całym obszarze objętym planem, dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) ustala się, w terenach oznaczonych symbolami 1UO, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP oraz w terenach dróg, zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 3) ustala się, dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN użytkowanie dotychczasowe do czasu całościowego wydzielenia geodezyjnego dróg wskazanych do ich obsługi komunikacyjnej.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wynikających z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, należy wzdłuż linii stosować ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

#### 4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

3) w sytuacji, o której mowa w pkt 2 ustala się:

a) minimalną wielkość działki i minimalną szerokość frontu działki odpowiednio:

- dla terenów oznaczonych symbolami od 1M do 7M, od 1MN do 10MN, - 800m<sup>2</sup> i 20m,
- dla terenów oznaczonych symbolami 1MNU, 2MNU - 1200m<sup>2</sup> i 25m,
- dla terenów oznaczonych symbolami od 1MU do 3MU, 1UO, 1U, 1RU, 1P/U - 1200m<sup>2</sup> i 25m,
- dla pozostałych terenów - 25m<sup>2</sup> i 4m,

b) kąt pomiędzy 45° a 135° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,

c) dla każdej działki budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej, pieszo-jezdnej lub drogi wewnętrznej,

d) dopuszcza się odstąpienie od ustaleń dotyczących minimalnych szerokości frontów dla działek narożnych lub zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy; w takim przypadku należy zapewnić każdej działce bezpośredni zjazd indywidualny, o minimalnej szerokości 4,5m, na drogę publiczną, pieszo-jezdną lub wewnętrzną.

5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) każdej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej, pieszo-jezdnej lub drogi wewnętrznej, w sposób określony w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 10MN, od 1M do 7M - 800m<sup>2</sup>,

b) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNU, 2MNU, od 1MU do 3MU, 1UO, 1U, 1RU, 1MWn, 1P/U - 1200m<sup>2</sup>,

3) budynki mieszkaniowo-usługowe, usługowe, produkcyjne i magazynowe można lokalizować na działkach o minimalnej powierzchni 1200m<sup>2</sup>;

4) ustala się zakaz ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, oraz ogrodzeń pełnych, nieażurowych, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 3MU, 1UKS, 1ZC i 2ZC, dla których nie ogranicza się rodzaju ogrodzeń;

5) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,6m, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 3MU, 1UKS, 1ZC i 2ZC, dla których nie ogranicza się wysokości ogrodzeń;

6) zaleca się ogrodzenia metalowe, murowane z elementami drewna, metaloplastyki lub w formie żywopłotów.

6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się zakaz powodowania ponadnormatywnych emisji: substancji, ciepła, hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą infrastruktury technicznej i komunikacji;

3) ustala się zakaz powodowania zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 320 „Pradolina Oławy”;

4) ustala się zakaz lokalizacji działalności polegających na składowaniu, przetwórstwie i obrocie odpadami, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1P/U;

5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

a) na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 10MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenie oznaczonym symbolem 1MWn – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- c) na terenach oznaczonych symbolami 1MNU, 2MNU, od 1M do 7M, od 1MU do 3MU, 1U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- d) na terenie oznaczonym symbolem 1UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

7. W zakresie sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazuje się obszar zalewu powodzią z 1997r. oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpowodziowej, jak dla obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią.

**§ 7. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się wykonywanie nowych włączeń komunikacyjnych z dróg o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli zapisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) w sytuacji wydzielenia dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu:
  - a) ustala się minimalną ich szerokość w liniach rozgraniczających - 10m,
  - b) ustala się dla dróg nieprzelotowych zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m,
  - c) przy włączeniu do innych dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5m x 5m,
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia:
  - a) min. 2 stanowiska postojowe, wliczając w to miejsca garażowe, na 1 mieszkanie,
  - b) min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych,
- 4) należy dążyć do ograniczania liczby zjazdów na tereny przyległe do dróg publicznych;
- 5) należy zapewnić połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym z zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami układu zewnętrznego.

**2. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się zakaz lokalizacji nowych naziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych naziemnych odcinków sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, wyłącznie poza strefami B ochrony konserwatorskiej i K ochrony krajobrazu;
- 3) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 2, dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej innymi terenami;
- 5) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym z zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami układu zewnętrznego;
- 6) dla nowych odcinków sieci należy stosować parametry odpowiednie dla typu sieci.

**3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych.

**4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków:**

- 1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników;
- 3) dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla terenów sąsiadujących z ciekami lub zbiornikami wodnymi dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych do tych cieków i zbiorników.

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 1) ustala się zasilanie odbiorców siecią niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci;
- 3) dopuszcza się zasilanie z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

9. W zakresie systemu telekomunikacyjnego dopuszcza się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie systemu melioracyjnego ustala się przebudowę sieci w sytuacji jej uszkodzenia w terenie zdrenowanym i poza nim.

## **Rozdział 2.**

### Przepisy szczegółowe

§ 8. 1. Dla terenu 1MWn ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 25% powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki;
- 5) ustalenia pkt 3 i 4 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3 do 0,6,
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej:
  - a) ustala się utrzymanie wysokości,
  - b) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 20%,
  - c) ustala się utrzymanie rodzaju i formy dachu,
  - d) dopuszcza się zmianę rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,
- 8) dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) ustala się maksymalną wysokość na 5m,



- b) ustala się jedną kondygnację nadziemną,
- c) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków od 30m<sup>2</sup> do 150m<sup>2</sup> :
- d) ustala się dachy płaskie.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z drogi o symbolu 5KDD.

§ 9. 1. Dla terenów 1M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny zabudowy usługowej.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się lokalizację na jednej działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
  - 2) ustalenia pkt 1 dotyczą również budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych; usługi mogą być również w formie wbudowanej;
  - 4) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących;
  - 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki;
  - 6) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki;
  - 7) ustalenia pkt 5 i 6 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji;
  - 8) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów:
    - a) objętych strefą B ochrony konserwatorskiej lub strefą K ochrony krajobrazu od 0,2 do 0,3,
    - b) pozostałych do 0,2 do 0,4,
  - 9) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków i kulturowo cennych:
    - a) nie dopuszcza się zmiany wysokości i gabarytów,
    - b) nie dopuszcza się zmiany formy i spadków dachów, rodzaju i koloru pokrycia dachowego,
    - c) nie dopuszcza się zmiany pierwotnego rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich pierwotnych parametrów wielkościowych,
    - d) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,
  - 10) dla istniejących budynków, innych niż wskazano w pkt 9:
    - a) w sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokość na 9m,
    - b) dla budynków wyższych niż 9m, ustala się utrzymanie wysokości,
    - c) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 20%,
    - d) dopuszcza się utrzymanie rodzaju, formy i pokrycia dachu lub dopuszcza się zmianę rodzaju, formy i pokrycia dachu, w tej sytuacji należy stosować odpowiednio zapisy pkt 11 lit. f,
  - 11) dla nowych budynków objętych strefą B ochrony konserwatorskiej lub strefą K ochrony krajobrazu:
    - a) mieszkalnych ustala się wolno stojącą formę zabudowy,
    - b) innych niż wskazano w lit. a dopuszcza się formę wolno stojącą, dobudowaną lub wbudowaną;
    - c) ustala się maksymalną wysokość na 9m,
    - d) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się dwie kondygnacje nadziemne, w tym drugą w poddaszu użytkowym,
    - e) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków: mieszkalnych i usługowych od 50m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup> , pozostałych od 6m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup> ,

- f) ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45° , pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
  - g) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,
  - h) mieszkalnych dopuszcza się okna o formie prostokąta w układzie pionowym, o podziałach krzyżowych,
  - i) innych niż mieszkalne dopuszcza się okna o formie kwadratu, wielopodziałowe.
- 12) dla nowych budynków innych niż wskazano w pkt. 11:
- a) mieszkalnych ustala się wolno stojącą formę zabudowy,
  - b) innych niż wskazano w lit. a dopuszcza się formę wolno stojącą, dobudowaną lub wbudowaną;
  - c) ustala się maksymalną wysokość na 9m,
  - d) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się dwie kondygnacje nadziemne, w tym drugą w poddaszu użytkowym,
  - e) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków: mieszkalnych i usługowych od 50m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup> , pozostałych od 6m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup> ,
  - f) ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45° , pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików, przy czym maksymalna łączna powierzchnia lukarn i świetlików nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu.
3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu oznaczonego symbolem:
- 1) 1M z dróg o symbolach 1KDL, 2KDD, 3KDD lub z drogi leżącej poza obszarem objętym planem;
  - 2) 3M z dróg o symbolach 2KDL, 5KDD lub 3KDW;
  - 3) 4M z dróg o symbolach 4KDPJ, 5KDW (poprzez teren o symbolu 4WS) lub z drogi leżącej poza obszarem objętym planem (poprzez teren o symbolu 4WS);
  - 4) 5M z dróg o symbolach 8KDD, 5KDPJ lub 6KDPJ;
  - 5) 6M z dróg o symbolach 5KDPJ lub 6KDPJ;
  - 6) 7M z dróg o symbolach 1KDL lub 7KDPJ.
- § 10. 1.** Dla terenu 2M ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych; usługi mogą być również w formie wbudowanej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących;
  - 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki;
  - 5) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki;
  - 6) ustalenia pkt 4 i 5 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
  - 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,8;
  - 8) dla istniejących budynków:
    - a) w sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokości na 12m,
    - b) dla budynków wyższych niż 12m, dopuszcza ustala się utrzymanie wysokości,

- c) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 20%,
- d) dopuszcza się utrzymanie rodzaju, formy i pokrycia dachu lub dopuszcza się zmianę rodzaju, formy i pokrycia dachu, w tej sytuacji należy stosować odpowiednio zapisy pkt 9 lit. d,

9) dla nowych budynków:

- a) ustala się maksymalną wysokość na 12m,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnią w poddaszu użytkowym,
- c) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków: mieszkalnych i usługowych od 50m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup>, pozostałych od 6m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup>,
- d) ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym, matowym,
- e) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,
- f) dopuszcza się okna o formie kwadratu lub prostokąta w układzie pionowym, o podziałach krzyżowych.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z dróg o symbolach 1KDL lub 3KDD.

**§ 11. 1.** Dla terenu 1MN ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) poziom całego terenu ustala się od 133,5mnpm do 135mnpm;
- 2) lokalizację zabudowy dopuszcza się po zrealizowaniu na całym terenie ustaleń pkt 1;
- 3) dopuszcza się lokalizację na jednej działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki;
- 7) ustalenia pkt 5 i 6 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
- 8) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 0,45;
- 9) dla nowych budynków:
  - a) mieszkalnych ustala się wolno stojącą formę zabudowy,
  - b) innych niż wskazano w lit. a dopuszcza się formę wolno stojącą, dobudowaną lub wbudowaną;
  - c) ustala się maksymalną wysokość na 9m,
  - d) dopuszcza się:
    - jedną kondygnację nadziemną,
    - lub dwie kondygnacje nadziemne, w tym drugą w poddaszu użytkowym,
  - e) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków:
    - mieszkalnych od 50m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup>,
    - pozostałych od 6m<sup>2</sup> do 30m<sup>2</sup>,
  - f) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, pokryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików, przy czym maksymalna łączna powierzchnia lukarn i świetlików nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu z dróg o symbolach 3KDD lub 4KDD.

**§ 12.1.** Dla terenu 2MN ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) poziom całego terenu ustala się od 133,5mnpm do 135mnpm;
- 2) lokalizację zabudowy dopuszcza się po zrealizowaniu na poszczególnych działkach ustaleń pkt 1;
- 3) dopuszcza się lokalizację na jednej działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki;
- 7) ustalenia pkt 5 i 6 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
- 8) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 0,45;
- 9) dla nowych budynków:
  - a) mieszkalnych ustala się wolno stojącą formę zabudowy,
  - b) innych niż wskazano w lit. a dopuszcza się formę wolno stojącą, dobudowaną lub wbudowaną;
  - c) ustala się maksymalną wysokość na 9m,
  - d) dopuszcza się:
    - jedną kondygnację nadziemną,
    - lub dwie kondygnacje nadziemne, w tym drugą w poddaszu użytkowym,
  - e) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków:
    - mieszkalnych od 50m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup>,
    - pozostałych od 6m<sup>2</sup> do 30m<sup>2</sup>,
  - f) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, pokryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików, przy czym maksymalna łączna powierzchnia lukarn i świetlików nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z drogi o symbolu 4KDD lub z dróg leżących poza obszarem objętym planem.

**§ 13.1.** Dla terenu 6MN ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację na jednej działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki;
- 5) ustalenia pkt 3 i 4 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 0,45;
- 7) dla istniejących budynków:
  - a) w sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokość na 9m,
  - b) dla budynków wyższych niż 9m, ustala się utrzymanie wysokości,
  - c) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 20%,

- d) dopuszcza się utrzymanie rodzaju, formy i pokrycia dachu lub dopuszcza się zmianę rodzaju, formy i pokrycia dachu, w tej sytuacji należy stosować odpowiednio zapisy pkt 8 lit. f,
- e) dopuszcza się zmianę rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,
- 8) dla nowych budynków:
- a) mieszkalnych ustala się wolno stojącą formę zabudowy,
- b) innych niż wskazano w lit. a dopuszcza się formę wolno stojącą, dobudowaną lub wbudowaną;
- c) ustala się maksymalną wysokość na 9m,
- d) dopuszcza się:
- jedną kondygnację nadziemną,
  - lub dwie kondygnacje nadziemne, w tym drugą w poddaszu użytkowym,
- e) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków:
- mieszkalnych od 50m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup>,
  - pozostałych od 6m<sup>2</sup> do 30m<sup>2</sup>,
- f) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, pokryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików, przy czym maksymalna łączna powierzchnia lukarn i świetlików nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu.
3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z dróg o symbolach 6KDD, 2KD PJ lub 5KDD.
- § 14. 1.** Dla terenów 3MN, 4MN ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się lokalizację na jednej działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,5;
- 6) ustalenia pkt 3, 4 i 5 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
- 7) dla istniejących budynków:
- a) w sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokość na 9m,
- b) dla budynków wyższych niż 9m, dopuszcza ustala się utrzymanie wysokości,
- c) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 20%,
- d) dopuszcza się utrzymanie rodzaju, formy i pokrycia dachu lub dopuszcza się zmianę rodzaju, formy i pokrycia dachu, w tej sytuacji należy stosować odpowiednio zapisy pkt 8 lit. f,
- 8) dla nowych budynków:
- a) mieszkalnych ustala się wolno stojącą lub bliźniaczą formę zabudowy,
- b) innych niż wskazano w lit. a dopuszcza się formę wolno stojącą, dobudowaną lub wbudowaną;
- c) ustala się maksymalną wysokość na 9m,
- d) ustala się na dwie kondygnacje nadziemne, w tym drugą w poddaszu użytkowym,

- e) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków: mieszkalnych od 50m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup> , pozostałych od 6m<sup>2</sup> do 30m<sup>2</sup> ,
- f) ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45° , pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
- g) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,
- h) mieszkalnych dopuszcza się okna o formie prostokąta w układzie pionowym, o podziałach krzyżowych,
- i) innych niż mieszkalne dopuszcza się okna o formie kwadratu, wielopodziałowe.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu z dróg o symbolach 3KDD lub 1KDW.

**§ 15. 1.** Dla terenów 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację na jednej działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki;
- 5) ustalenia pkt 3 i 4 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów:
  - a) objętych strefą B ochrony konserwatorskiej lub strefą K ochrony krajobrazu od 0,2 do 0,3,
  - b) pozostałych do 0,25 do 0,35,
- 7) dla istniejących budynków:
  - a) w sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokość na 9m,
  - b) dla budynków wyższych niż 9m, ustala się utrzymanie wysokości,
  - c) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 20% ,
  - d) dopuszcza się utrzymanie rodzaju, formy i pokrycia dachu lub dopuszcza się zmianę rodzaju, formy i pokrycia dachu, w tej sytuacji należy stosować odpowiednio zapisy pkt 8 lit. f,
- 8) dla nowych budynków objętych strefą B ochrony konserwatorskiej lub strefą K ochrony krajobrazu:
  - a) mieszkalnych ustala się wolno stojącą formę zabudowy,
  - b) innych niż wskazano w lit. a dopuszcza się formę wolno stojącą, dobudowaną lub wbudowaną;
  - c) ustala się maksymalną wysokość na 9m,
  - d) ustala się dwie kondygnacje nadziemne, w tym drugą w poddaszu użytkowym,
  - e) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków: mieszkalnych od 50m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup> , pozostałych od 6m<sup>2</sup> do 30m<sup>2</sup> ,
  - f) ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45° , pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
  - g) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,
  - h) mieszkalnych dopuszcza się okna o formie prostokąta w układzie pionowym, o podziałach krzyżowych,
  - i) innych niż mieszkalne dopuszcza się okna o formie kwadratu, wielopodziałowe.
- 9) dla nowych budynków innych niż wskazano w pkt. 8:

- a) mieszkalnych ustala się wolno stojącą formę zabudowy,
- b) innych niż wskazano w lit. a dopuszcza się formę wolno stojącą, dobudowaną lub wbudowaną;
- c) ustala się maksymalną wysokość na 9m,
- d) dopuszcza się dwie kondygnacje nadziemne, w tym drugą w poddaszu użytkowym,
- e) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków: mieszkalnych od 50m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup> , pozostałych od 6m<sup>2</sup> do 30m<sup>2</sup> ,
- f) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° , pokryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików, przy czym maksymalna łączna powierzchnia lukarn i świetlików nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu oznaczonego symbolem:

- 1) 5MN z dróg o symbolach 5KDD lub 2KDW;
- 2) 7MN z dróg o symbolach 2KDL, 5KDD, 6KDD, 3KDW, 4KDW lub 2KDPI;
- 3) 8MN z drogi o symbolu 5KDW;
- 4) 9MN z dróg o symbolach 8KDD, 5KDPI, 6KDPI lub 7KDPI;
- 5) 10MN z dróg o symbolach 8KDD, 7KDPI lub z drogi leżącej poza obszarem objętym planem.

**§ 16. 1.** Dla terenu 1MNU ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację na jednej działce maksymalnie:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego,
  - b) lub jednego budynku mieszkalno-usługowego, z maksymalnie jednym mieszkaniem,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,3;
- 6) ustalenia pkt 3, 4 i 5 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
- 7) dla nowych budynków:
  - a) mieszkalnych ustala się wolno stojącą formę zabudowy,
  - b) innych niż wskazano w lit. a dopuszcza się formę wolno stojącą, dobudowaną lub wbudowaną;
  - c) ustala się maksymalną wysokość na 9m,
  - d) dopuszcza się:
    - jedną kondygnację nadziemną,
    - lub dwie kondygnacje nadziemne, w tym drugą w poddaszu użytkowym,
  - e) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków:
    - mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych od 50m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup> ,
    - pozostałych od 6m<sup>2</sup> do 30m<sup>2</sup> ,

f) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, pokryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików, przy czym maksymalna łączna powierzchnia lukarn i świetlików nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu z drogi o symbolu 1KDD.

§ 17. 1. Dla terenu 2MNU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację na jednej działce maksymalnie:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego,

b) lub jednego budynku mieszkalno-usługowego, z maksymalnie jednym mieszkaniem,

2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości;

3) dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych i magazynowych.

4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki;

5) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki;

6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,5;

7) ustalenia pkt 4, 5 i 6 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;

8) dla istniejących budynków:

a) w sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokość na 9m,

b) dla budynków wyższych niż 9m, ustala się utrzymanie wysokości,

c) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 20%,

d) dopuszcza się utrzymanie rodzaju, formy i pokrycia dachu lub dopuszcza się zmianę rodzaju, formy i pokrycia dachu, w tej sytuacji należy stosować odpowiednio zapisy pkt 9 lit. f,

9) dla nowych budynków:

a) mieszkalnych ustala się wolno stojącą formę zabudowy,

b) innych niż wskazano w lit. a dopuszcza się formę wolno stojącą, dobudowaną lub wbudowaną;

c) ustala się maksymalną wysokość na 9m,

d) dopuszcza się:

- jedną kondygnację nadziemną,

- lub dwie kondygnacje nadziemne, w tym drugą w poddaszu użytkowym,

e) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków:

- mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych od 50m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup>,

- pozostałych od 6m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup>,

f) ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglстым, matowym,

g) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,

h) dopuszcza się okna o formie kwadratu lub prostokąta w układzie pionowym, o podziałach krzyżowych.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu z drogi o symbolu 3KDD.



**§ 18.** 1. Dla terenów 1RM, 2RM ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację na jednej działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki;
- 5) ustalenia pkt 3 i 4 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,4;
- 7) dla istniejących budynków:
  - a) w sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokość na 9m,
  - b) dla budynków wyższych niż 9m, ustala się utrzymanie wysokości,
  - c) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 20%,
  - d) dopuszcza się utrzymanie rodzaju, formy i pokrycia dachu lub dopuszcza się zmianę rodzaju, formy i pokrycia dachu, w tej sytuacji należy stosować odpowiednio zapisy pkt 8 lit. f,
  - e) dopuszcza się zmianę rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,
- 8) dla nowych budynków:
  - a) mieszkalnych ustala się wolno stojącą formę zabudowy,
  - b) innych niż wskazano w lit. a dopuszcza się formę wolno stojącą, dobudowaną lub wbudowaną;
  - c) ustala się maksymalną wysokość na 9m,
  - d) dopuszcza się:
    - jedną kondygnację nadziemną,
    - lub dwie kondygnacje nadziemne, w tym drugą w poddaszu użytkowym,
  - e) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków:
    - mieszkalnych od 50m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup>,
    - pozostałych od 6m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup>,
  - f) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, pokryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików, przy czym maksymalna łączna powierzchnia lukarn i świetlików nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu oznaczonego symbolem:

- 1) 1RM z drogi leżącej poza obszarem objętym planem;
- 2) 2RM z dróg o symbolach 3KDD lub 4KDD.

**§ 19.** 1. Dla terenu 1MU ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych,
  - b) budynków usługowych,
  - c) budynków mieszkalno-usługowych,

- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących;
  - 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki;
  - 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki;
  - 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 1,0;
  - 6) ustalenia pkt 3, 4 i 5 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
  - 7) dla nowych budynków:
    - a) ustala się maksymalną wysokość na 9m,
    - b) ustala się dwie kondygnacje nadziemne, w tym drugą w poddaszu użytkowym,
    - c) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków: mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych od 150m<sup>2</sup> do 350m<sup>2</sup>, pozostałych od 6m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup>,
    - d) ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
    - e) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,
    - f) dopuszcza się okna o formie kwadratu lub prostokąta w układzie pionowym, o podziałach krzyżowych.
3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu z dróg o symbolach 1KDL lub 6KDPI (w tym poprzez teren o symbolu 2WS).

**§ 20. 1.** Dla terenu 2MU ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalno-usługowego,
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących;
  - 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki;
  - 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki;
  - 5) ustalenia pkt 3 i 4 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
  - 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,8 do 1,0;
  - 7) dla istniejącego budynku:
    - a) ustala się utrzymanie wysokości,
    - b) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 10%,
    - c) ustala się utrzymanie rodzaju, formy i pokrycia dachu,
    - d) dopuszcza się zmianę rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,
3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu z dróg o symbolach 1KDL lub 6KDPI.

**§ 21. 1.** Dla terenu 3MU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny zabudowy produkcyjnej i gospodarczej dla rolnictwa.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych,
  - b) budynków usługowych,

- c) budynków mieszkalno-usługowych,
  - d) budynków produkcyjnych i gospodarczych dla rolnictwa,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 20% powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki;
- 5) ustalenia pkt 3 i 4 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 0,4;
- 7) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków:
- a) nie dopuszcza się zmiany wysokości i gabarytów,
  - b) nie dopuszcza się zmiany formy i spadków dachów, rodzaju i koloru pokrycia dachowego,
  - c) nie dopuszcza się zmiany pierwotnego rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich pierwotnych parametrów wielkościowych,
  - d) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,
- 8) dla istniejących budynków, innych niż wskazano w pkt 7:
- a) w sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokość na 9m,
  - b) dla budynków wyższych niż 9m, ustala się utrzymanie wysokości,
  - c) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 20%,
  - d) dopuszcza się utrzymanie rodzaju, formy i pokrycia dachu lub dopuszcza się zmianę rodzaju, formy i pokrycia dachu, w tej sytuacji należy stosować odpowiednio zapisy pkt 9 lit. d,
- 9) dla nowych budynków:
- a) ustala się maksymalną wysokość na 9m,
  - b) ustala się dwie kondygnacje nadziemne, w tym drugą w poddaszu użytkowym,
  - c) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków: mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych od 50m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup>, pozostałych od 6m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup>,
  - d) ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
  - e) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,
  - f) dopuszcza się okna o formie kwadratu lub prostokąta w układzie pionowym, o podziałach krzyżowych.
3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu z dróg o symbolach 1KDL, 2KDL lub 7KDD.

**§ 22. 1.** Dla terenu 1U ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny usług.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się lokalizację na terenie maksymalnie jednego budynku usługowego na jednej działce;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,35 do 0,7;

7) dla istniejących budynków:

- a) w sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokość na 9m,
  - b) dla budynków wyższych niż 9m, ustala się utrzymanie wysokości,
  - c) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 20% ,
  - d) dopuszcza się utrzymanie rodzaju, formy i pokrycia dachu lub dopuszcza się zmianę rodzaju, formy i pokrycia dachu, w tej sytuacji należy stosować odpowiednio zapisy par. 21 ust 2 pkt 9 lit. d,
3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z dróg o symbolach 1KDL lub 5KDW.

**§ 23.** 1. Dla terenu 1UO ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny usług oświaty.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków usług oświaty,
- b) budynków i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- c) obiektów towarzyszących,

2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni terenu;

3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4;

4) dla istniejących budynków:

- a) dopuszcza się maksymalną wysokość na 15m,
- b) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 50% ,
- c) dopuszcza się utrzymanie rodzaju, formy i pokrycia dachu lub dopuszcza się zmianę rodzaju, formy i pokrycia dachu, w tej sytuacji należy stosować odpowiednio zapisy pkt 5 lit. d,

5) dla nowych budynków:

- a) ustala się maksymalną wysokość na 15m,
- b) ustala się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
- c) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków: usługowych od 250m<sup>2</sup> do 600m<sup>2</sup> , pozostałych od 6m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup> ,
- d) ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45° , pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
- e) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,
- f) dopuszcza się okna o formie kwadratu, wielopodziałowe.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu z dróg o symbolach 1KDL lub 3KDD.

**§ 24.** 1. Dla terenów 1UKS ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny usług sakralnych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni terenu;

2) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z drogi o symbolu 4KDPI.

**§ 25.** 1. Dla terenu 1P/U ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny produkcyjno-usługowe.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) produkcji, składów i magazynów,
  - b) usług z zakresu handlu, gastronomi, administracji i obsługi biurowej, rzemiosła, sportu i rekreacji
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni terenu;
  - 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,0;
  - 4) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących;
  - 5) dla istniejących budynków:
    - a) w sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokość na 12m,
    - b) dla budynków wyższych niż 12m, dopuszcza się zwiększenie wysokości o 1m,
    - c) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 50%,
    - d) dopuszcza się utrzymanie rodzaju, formy i pokrycia dachu lub dopuszcza się zmianę rodzaju, formy i pokrycia dachu, w tej sytuacji należy stosować odpowiednio zapisy pkt 6 lit. d,
  - 6) dla nowych budynków:
    - a) ustala się maksymalną wysokość na 12m,
    - b) ustala się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
    - c) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków: produkcyjnych, magazynowych, usługowych od 350m<sup>2</sup> do 1500m<sup>2</sup>, pozostałych od 30m<sup>2</sup> do 350m<sup>2</sup>,
    - d) dopuszcza się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglącym, matowym, lub dachy płaskie.
3. W zakresie obsługi komunikacyjnej dopuszcza się obsługę z dróg o symbolach 2KDL lub 3KDPJ.

**§ 26. 1.** Dla terenu 1RU ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi rolnictwa.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z obsługą rolnictwa, a także produkcją rolniczą i przetwórstwem rolnym;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni terenu;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących;
- 5) dla istniejących budynków:
  - a) w sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokość na 12m,
  - b) dla budynków wyższych niż 12m, ustala się utrzymanie wysokości,
  - c) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 10%,
  - d) dopuszcza się utrzymanie rodzaju, formy i pokrycia dachu lub dopuszcza się zmianę rodzaju, formy i pokrycia dachu, w tej sytuacji należy stosować odpowiednio zapisy pkt 6 lit. e,
- 6) dla nowych budynków:
  - a) dopuszcza się ich lokalizację wyłącznie w miejscach nieistniejącej zabudowy historycznej lub jako uzupełnienie czworoboku zabudowy,
  - b) ustala się maksymalną wysokość na 12m,
  - c) ustala się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
  - d) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków od 100m<sup>2</sup> do 2500m<sup>2</sup>,
  - e) ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglącym, matowym,

- f) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,
- g) dopuszcza się okna o formie kwadratu, wielopodziałowe.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej dopuszcza się obsługę z drogi o symbolu 1KDL, 2KDL, 1KDW lub 3KDD poprzez teren 2M.

**§ 27.** 1. Dla terenu 1ZP ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej dopuszcza się obsługę terenu z wszystkich dróg z nim sąsiadujących.

**§ 28.** 1. Dla terenu 2ZP ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych;
- 3) dopuszcza się lokalizację terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej dopuszcza się obsługę terenu z wszystkich dróg z nim sąsiadujących.

**§ 29.** 1. Dla terenów 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, z wyłączeniem garaży, budynków gospodarczych i ogrodzeń.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej dopuszcza się obsługę terenu z wszystkich dróg z nim sąsiadujących.

**§ 30.** 1. Dla terenu 1ZC ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarzy.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń cmentarnych;
- 4) ustala się zachowanie istniejących zadrzewień.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej dopuszcza się obsługę terenu z drogi o symbolu 7KDD lub z drogi leżącej poza obszarem objętym planem.

**§ 31.** 1. Dla terenu 2ZC ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarzy.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, z wyłączeniem garaży;
- 3) ustala się lokalizację parkingu w ramach funkcji podstawowej terenu, zgodnie ze wskazaniem na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń cmentarnych, bez możliwości pochówku;
- 5) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków do 50m<sup>2</sup>;

6) ustala się zachowanie istniejących zadrzewień.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej dopuszcza się obsługę terenu z dróg o symbolach 7KDD, 3KDPJ lub z drogi leżącej poza obszarem objętym planem.

**§ 32.** 1. Dla terenu 1WS ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny wód śródlądowych.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi zbiornik wodny.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się lokalizację obiektów inżynierskich i infrastruktury technicznej.

**§ 33.** 1. Dla terenów 2WS, 3WS, 4WS ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny wód śródlądowych.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią ciekły wodne.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, obiektów inżynierskich i infrastruktury technicznej.

**§ 34.** 1. Dla terenu 1R ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolne.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.

**§ 35.** 1. Dla terenu 1IT ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury elektroenergetycznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu ścieków, odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gospodarce odpadami, łączności i telekomunikacji;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5.
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków od 4m<sup>2</sup> do 15m<sup>2</sup>,

3. Obsługę komunikacyjną dopuszcza się z drogi o symbolu 3KDD.

**§ 36.** 1. Dla terenu 1E ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury elektroenergetycznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) dopuszcza się nowe obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 4) dla budynków kulturowo cennych:
  - a) nie dopuszcza się zmiany wysokości i gabarytów,
  - b) nie dopuszcza się zmiany formy i spadków dachów, rodzaju i koloru pokrycia dachowego,
  - c) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,

3. Obsługę komunikacyjną dopuszcza się z drogi o symbolu 4KDPJ.

**§ 37.** 1. Dla terenów 1KDL i 2KDL ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg lokalnych, publicznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w parametrach wskazanych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się przebieg jednostronnego chodnika;
- 3) ustala się zachowanie istniejących szpalerów drzew.

**§ 38.** 1. Dla terenów 1KDD, 3KDD, 6KDD, 7KDD ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg dojazdowych, publicznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w parametrach wskazanych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) w sytuacji innego zagospodarowania niż wskazano w pkt 2 ustala się min. jednostronny chodnik.

**§ 39.** 1. Dla terenów 2KDD, 4KDD, 5KDD, 8KDD ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg dojazdowych, publicznych.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią części dróg przebiegających poza granicą planu, na całej lub części długości.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w parametrach wskazanych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) w sytuacji innego zagospodarowania niż wskazano w pkt 2 ustala się min. jednostronny chodnik.

**§ 40.** 1. Dla terenów 1KDPI, 2KDPI, 3KDPI, 4 KDPI, 5 KDPI, 6 KDPI, 7 KDPI ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg pieszo-jezdnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w parametrach wskazanych na rysunku planu;
- 2) ustala się zagospodarowanie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego.

**§ 41.** 1. Dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w parametrach wskazanych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) w sytuacji innego zagospodarowania niż wskazano w pkt 2 ustala się min. jednostronny chodnik.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 42.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

**§ 43.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

**§ 44.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Żórawina:  
*M. Koba*





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/222/13  
Rady Gminy Żórawina  
z dnia 28 sierpnia 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Żórawina stwierdza, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą realizowane w ramach potrzeb i możliwości wykonawczych gminy, oraz mogą być finansowane z budżetu gminy, ze środków pozyskiwanych z funduszy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/222/13  
Rady Gminy Żórawina  
z dnia 28 sierpnia 2013 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

1. W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Żórawina rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób.

2. Rozpatruje się negatywnie uwagę złożoną przez Romana i Barbarę Piotrowskich dotyczącą zmiany zapisu „tereny zabudowy usługowej” na zapis „tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej” oraz wprowadzenia do zapisów planu dla terenu 6M zapisu o treści „przeznaczenie dopuszczalne – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej”. Składający uwagę stwierdzili, że plan miejscowy akceptuje dalszą działalność bazy sprzętowo-transportowej (dz. nr 26/12) sąsiadującej z dz. nr 26/14 i co za tym idzie powoduje zmniejszenie wartości ich nieruchomości. Należy stwierdzić, że w chwili obecnej przedmiotowa dz. nr 26/14 nie jest objęta obowiązującym planem miejscowym. Jest niezabudowana, użytkowana rolniczo i obejmuje w całości klasę gruntu RIIIa. Wskazuje to ewidencja gruntów. Działka ta objęta była nieobowiązującym obecnie planem miejscowym, który wskazywał ją jako mieszkaniową jednorodzinną. Sporządzany plan miejscowy wskaże jej przeznaczenie również jako mieszkaniową jednorodzinną. W tej sytuacji nie dojdzie do zmniejszenia jej wartości. Natomiast w stosunku do prowadzonej działalności na działce sąsiedniej, jak i dla pozostałych terenów objętych sporządzanym planem miejscowym zapisy planu wskazują konieczność stosowania tzw. nieuciążliwości. Par. 6 ust 6 pkt 1 planu miejscowego wskazuje zakaz powodowania ponadnormatywnych emisji: substancji, ciepła, hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Jest to nakaz stosowania tzw. nieuciążliwości do terenów sąsiednich. Ponadto zapisy planu ustalają również dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych. Należy też zwrócić uwagę, że w systemie prawnym nie ma normatywnej definicji pojęcia "usługi nieuciążliwe". Zastosowanie zapisu „usługi nieuciążliwe” będzie niepoprawnym powieleniem ustaleń zawartych w zapisach par. 6 ust 6 pkt 1 planu miejscowego. Dlatego też nie należy uwzględnić złożonej uwagi.